Sentenza n. 3387/2015 pubbl. il 16/11/2015
RG n. 1128/2014
Repert. n. 3983/2015 del 16/11/2015

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE CIVILE

il dott. Vincenzo Aquaro

in funzione di giudice unico

ha pronunziato la seguente:

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 1128 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi Civili per l'anno 2014

e promossa da:

,

liati

in Cagliari presso lo studio dell'avv. Alessandro Dedoni che li rappresenta unitamente all'avv. Carlo Tack in forza di

procure in margine alla citazione

attori

contro:

Condominio Torre delle Stelle di Maracalagonis e Sinnai in persona dell'amministratore pro tempore geom. Diego Arca, corr. in Maracalagonis ed elettivamente domiciliato in Cagliari presso lo studio degli avv.ti Giampiero Massacci e Tiziana Monni che lo rappresentano in virtù di procura in margine alla comparsa di costituzione e risposta

convenuto

e contro:

,

ati in Cagliari presso lo studio dell'avv. Stefania Scamutzi che li rappresenta in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione

intervenienti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione ritualmente notificata gli attori hanno convenuto in giudizio il condominio Torre delle Stelle di Maracalagonis e Sinnai impugnando la delibera assunta in data 11 gennaio 2014 indicando una serie articolata di motivi di invalidità ed assumendo le seguenti conclusioni:

"A) in accoglimento dei motivi in narrativa dichiarare

inesistente e/o nullo il verbale redatto dal solo amministratore in data successiva alla assemblea;

B) dichiarare inesistente e/o nulle e/o annullabili le conseguenti delibere adottate dal Condominio Torre delle Stelle in data 11 gennaio 2014, comprese le note di addebito per l'esercizio 2013/2014 poste a carico degli attori;

C) accertare e dichiarare la nullità e/o l'inefficacia degli articoli 7 e 9 del regolamento nella parte in cui consentono la sostituzione dei condomini assenti o non deleganti da parte dei rappresentanti di zona anche nell'esercizio del voto, con conseguente annullamento delle delibere adottate con le suddette maggioranze;

con riserva di separata azione di risarcimento dei danni subiti e/o subendi dagli attori;

in ogni caso con vittoria di spese, diritti ed onorari della presente lite."

Costituitosi l'amministrazione condominiale ha svolto articolate difese assumendo le seguenti conclusioni:

"Eventualmente previa declaratoria della nullità almeno parziale della citazione e della comparsa di intervento volontario per violazione dell'articolo 163 3° e 4° cpc e/o della carenza di legittimazione attiva degli attori e degli intervenienti e del difetto di legittimazione passiva del Condominio convenuto, per le ragioni di cui all'espositiva

che precede, rigettare ogni avversa domanda.

Porre a carico degli attori e intervenienti, in solido, le spese, i compensi, il 15% per spese generali, ed altri accessori del giudizio.

Gli intervenienti hanno dedotto motivi di doglianza sostanzialmente analoghi a quelli degli attori rassegnando le seguenti conclusioni:

"a) In accoglimento dei motivi in narrativa dichiarare inesistente e/o nullo e/o annullare il verbale e le conseguenti delibere adottate dal Condominio Torre delle Stelle in data 11 gennaio 2014 comprese le note di addebito per l'esercizio 2013/2014 poste a carico degli attori.

b) In subordine, e salvo gravame, ove si ravvisasse l'insussistenza dei difetti come sopra lamentati, dichiarare che le delibere così assunte siano vincolanti solo per coloro i quali abbiano aderito alle stesse mediante voto favorevole.

c) In ulteriore subordine, e salvo gravame, nell'ipotesi in cui non si ritenessero sussistenti i difetti come sopra individuati e si ritenessero le delibere assunte come cogenti per tutti i proprietari, anche assenti alla deliberazione, previo accertamento e dichiarazione nullità e o inefficacia degli articoli 7 e 9 del regolamento nella parte in cui consentono la sostituzione dei condomini assenti o non deleganti da parte dei rappresentanti di zona anche nell'esercizio del

voto, dichiarare che a seguito dell'Assemblea svoltasi l'11.01.2014 la stessa ha deliberato di non approvare nessuno dei punti posti all'ordine del giorno.

In tutti casi con vittoria di spese e onorari del presente giudizio. "

La causa, istruita con produzione documentale, è stata tenuta a decisione sulle conclusioni in epigrafe riportate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1

Gli attori - premessa una succinta ricostruzione delle vicende relative alla lottizzazione delle aree in origine di proprietà della "Immobiliare Torre delle Stelle" e sul presupposto che la realizzazione del complesso immobiliare denominato Torre delle Stelle non abbia dato vita ad alcun condominio per l'assenza di aree e servizi comuni da gestire - nel merito della controversia - hanno dedotto numerosi motivi di invalidità dell'assemblea tenutasi l'11 gennaio 2014.

Si specifica nell'atto introduttivo che:

"[...] oggetto della presente impugnativa sono le pretese deliberazioni assunte nel corso dell'Assemblea dei condomini del Condominio Torre delle Stelle, convocata l'11 gennaio 2014 dal sig. Arca avente il seguente ordine del giorno:

"1) Approvazione del conto consuntivo con il piano di riparto 2012-2013 e del conto patrimoniale con relazione del

revisore contabile;

2) Rinnovo dell'incarico al revisore contabile;

3) Rinnovo dell'incarico dell'amministratore;

4) Approvazione del preventivo 2013-2014;

5) Modifiche degli articoli 3, 9 e 20 del regolamento condominiale;

6) Usucapione dei beni condominiali;

7) Comunicazione e convalida delle azioni legali;

8) Varie ed eventuali".

Assumono gli impugnanti:

- il mancato rispetto del termine di 5 giorni per la ricezione della convocazione nei confronti dei signori Italo Lai, Lucio Fais (per conto di Bruno Orrù), Francesca Fais, Anna Frau, Juri Iurato, Ilaria Jurato, Ermanno Bassoli;

- la omessa convocazione della signora Telma Mosca;

- la violazione dell'articolo 1136 del codice civile in ordine alla costituzione dell'assemblea per non essere state indicate e verificate le deleghe prima dell'inizio della attività assembleare in violazione del regolamento e per non essere stato effettuato il conteggio dei millesimi e la conseguente identificazione dei presenti per la verifica dei quorum costitutivo e deliberativo;

- la violazione dell'articolo 1136 del codice civile relativamente alla redazione del verbale di assemblea che sarebbe stato confezionato a posteriori dall'amministratore -

che avrebbe arbitrariamente escluso 27 deleghe ritenute irregolari - e che conterrebbe numerosi errori nel calcolo delle presenze tanto da rendere del tutto incerto il quorum costitutivo;

- violazione dell'articolo 1136 del codice civile e dell'articolo 7 del regolamento di condominio in relazione al calcolo delle maggioranze per l'adozione di ciascuna deliberazione, rilevabile dall'esame del verbale;

- violazione degli articoli 1135, 1136 del codice civile relativamente alla approvazione del bilancio consuntivo e preventivo che, a dire degli attori, riguarderebbero la gestione di strutture ed impianti (quali strade, illuminazione, aree a verde, parcheggi, spiagge ecc.) che non avrebbero natura di beni comuni in quanto o facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune di Maracalagonis o comunque costituenti impianti la cui gestione e manutenzione incombeva all'ente comunale;

- violazione dell'articolo 1136 del codice civile per la non coincidenza tra ordine del giorno e oggetto della deliberazione;

in particolare il punto 7 dell'ordine del giorno proponeva all'assemblea la ratifica delle iniziative giudiziarie dell'organo amministrativo relativamente a 6 azioni determinate, mentre l'amministratore aveva poi elencato un maggior numero di cause pendenti pretendendo la

ratifica dell'assemblea anche su tali ulteriori contenziosi di cui non era stata offerta alcuna indicazione ai partecipanti;

- violazione degli articoli 1130, ultimo comma 1136, 1710, 1712 e 1713 del codice civile e violazione del principio di buona fede contrattuale per aver omesso, l'amministratore, di fornire, preventivamente la documentazione contabile onde garantire un controllo dei condomini sulle singole voci di entrata e di uscita;

- violazione dell'articolo 1136 del codice civile in ordine alla composizione dell'assemblea per aver omesso nel verbale di riportare il conteggio dei presenti alle votazioni sul 4° punto all'ODG, nonostante svariate richieste in tal senso (Approvazione del preventivo 2013-2014);

- violazione degli articoli 1130, 1135 e 1136 del codice civile per essere state le deliberazioni relative all'assemblea impugnata, assunte con la presenza dei delegati di zona;

- violazione degli articoli 1130, 1710, 1712 e 1713 del codice civile e del principio di buona fede contrattuale in relazione ad ulteriori omesse comunicazioni all'assemblea;

secondo gli impugnanti l'assemblea condominiale non sarebbe mai stata informata di una serie di provvedimenti amministrativi con i quali le autorità competenti avevano sanzionato diverse iniziative poste in essere dall'amministratore ed in particolare:

a) omessa comunicazione dell'ordinanza n. 20-2013 del

Comune di Maracalagonis, che vietava i distacchi idrici in assenza di morosità riferite ai consumi idrici, distacchi che invece l'amministratore continuava a porre in essere;

b) omessa comunicazione da parte del geom. Arca dell'emanazione, nei suoi confronti, nella veste di amministratore, delle ordinanze comunali nn. 9 e 12 del 2013 e dei provvedimenti di rimozione coatta, relativamente ad una recinzione installata senza autorizzazioni su terreni comunali;

c) rimozione forzata conseguente alla omessa esecuzione della ordinanza comunale;

d) omessa comunicazione dell'emanazione nei confronti dell'amministratore di 4 sanzioni da € 1.500,00 circa ciascuna per lavori non autorizzati sulla viabilità in turbativa degli appalti comunali di manutenzione della stessa.

Deducono poi gli attori un ulteriore motivo di nullità comune a tutti i deliberati derivante dalla invalidità degli articoli 7 e 9 del regolamento condominiale nella parte in cui prevede la figura dei delegati di zona.

Gli intervenienti hanno svolto considerazioni sostanzialmente analoghe ed indicato eguali motivi di invalidità.

Costituitosi il condominio si è diffusamente difeso su ognuna delle questioni sollevate dagli avversari.

Con provvedimento assunto in data 18 giugno 2014 l'istruttore ha sospeso l'efficacia di tutte le deliberazioni assunte dall'assemblea del Condominio di Torre delle Stelle in data 14 gennaio 2014 ritenendo bastevole, nell'ambito di una valutazione sommaria e dunque ai fini dell'accoglimento dell'istanza cautelare, la rilevata mancata convocazione di una condomina, la irregolare eliminazione di diverse deleghe, la omessa comunicazione all'assemblea dei risultati delle singole votazioni.

3

In via preliminare ed in rito si osserva quanto segue.

L'articolo 276 comma 2° cpc recita:

"Il collegio, sotto la direzione del presidente, decide gradatamente le questioni pregiudiziali proposte dalle parti o rilevabili d'ufficio e quindi il merito della causa."

La norma, di pacifica applicazione anche al giudice monocratico, detta le regole dell'esame delle questioni poste dalle parti segnalandosi dalla dottrina che, mentre è configurabile una relazione di pregiudizialità logico-giuridica tra questioni pregiudiziali di rito e questioni di merito, ove le parti abbiano sottoposto all'attenzione del giudice più temi di merito da affrontare, più che di relazione logico giuridica in termini di pregiudizialità, può parlarsi di allineamento delle questioni.

Il giudice non è vincolato né dall'ordine utilizzato dalle

parti per proporre i temi di merito da trattare, né dall'aver le parti posto alcune questioni o domande come subordinate, potendo liberamente scegliere di affrontare e definire la "quaestio" che ritiene di più agevole definizione ove la stessa sia idonea a decidere la controversia con assorbimento di ogni altro aspetto della vicenda.

Del pari deve ritenersi che il giudice sia libero di trattare e decidere la domanda - fra le molte eventualmente poste - che ancorchè non presenti un particolare grado di semplicità, abbia però la capacità di definire l'intera controversia mediante l'attribuzione alla parte di quanto richiesto con contestuale risoluzione di tutti gli altri temi in discussione.

Si farebbe in tal modo applicazione del principio della ragione più liquida riconosciuto legittimo anche dalle Sezioni Unite della Corte Suprema.

"In applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" - desumibile dagli articoli 24 e 111 Cost. - deve ritenersi consentito al giudice esaminare un motivo di merito, suscettibile di assicurare la definizione del giudizio, anche in presenza di una questione pregiudiziale. (Nella specie, la S.C., sebbene il ricorrente avesse formulato l'eccezione di difetto di giurisdizione del giudice italiano, ha dichiarato l'infondatezza di una domanda risarcitoria ex articolo 2051 cod. civ., avendo ravvisato l'origine dell'evento

dannoso in una utilizzazione impropria della "res" da parte del danneggiato)." (Cass. SU n. 9936 del 08/05/2014).

La Corte, nella sua decisione, amplia l'ambito di applicazione di tale regola processuale per estenderla anche all'ipotesi della sussistenza di una questione pregiudiziale attinente alla giurisdizione - tradizionalmente da affrontarsi in via preliminare essendo pregiudiziale ad ogni altro tema proposto esclusa (per taluni) la competenza - e che invece può essere pretermessa in forza del principio della ragione più liquida anche di merito.

Giova segnalare il moltiplicarsi delle decisioni della Suprema Corte che ritengono corretta ed anzi costituzionalmente orientata tale opzione nella redazione di un provvedimento:

Cass. n. 12002 del 28/05/2014:

"Il principio della "ragione più liquida", imponendo un approccio interpretativo con la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo, piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica, consente di sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare, di cui all'articolo 276 cod. proc. civ., in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, costituzionalizzata dall'articolo 111 Cost., con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione -

anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario esaminare previamente le altre." (fr. Cass. SU già citata; Cass. 3380/2007; 11356/2006).

4

Come già accennato nell'ordinanza sospensiva, le doglianze degli attori possono dividersi in due gruppi ossia:

motivi che investono strutturalmente l'intera assemblea;

motivi che attengono alla contestazione dei singoli deliberati.

Poiché l'intendimento sia degli impugnanti che degli intervenienti è quello di conseguire tanto la declaratoria di invalidità delle varie decisioni che dell'intera assemblea, nonché la dichiarazione di nullità degli articoli del regolamento che istituiscono e disciplinano la figura dei cd delegati di zona, si può legittimamente ritenere che la questione della invalidità di tali pattuizioni regolamentari costituisca il tema da affrontare in via preliminare sia per la sua potenziale idoneità a definire l'intero giudizio, attribuendo alle parti ricorrenti ed intervenienti quanto da loro richiesto, sia per il rilievo che essa richiederebbe, comunque, una autonoma e specifica statuizione non potendo essere influenzata da alcuna altra decisione sui temi della invalidità dei deliberati assembleari.

L'applicazione della regola della ragione più liquida permette di non affrontare anche le questioni preliminari

pure sollevate dal convenuto ed attinenti:

alla dedotta la nullità del ricorso nella parte in cui non era indicato il nome del ricorrente Loi Zedda;

al difetto di legittimazione ad agire di Fais Lucio, in quanto non sarebbe stato titolare di alcuna proprietà nella Località Torre delle Stelle e dunque non riveste la qualità di condòmino, non avendo peraltro offerto alcuna dimostrazione di rappresentare legittimamente Ortu Giorgio;

alla carenza di interesse ed alla mancanza dei presupposti per impugnare del ricorrente Bassoli Ermanno, avendo egli votato a favore delle deliberazioni impugnate, e non avendo egli revocato la delega conferita al proprio rappresentante di zona.

Quanto poi alla eccepita carenza di legittimazione ad agire di tutti i ricorrenti avendo essi sostenuto che, in realtà, non vi sarebbe alcun condominio denominato Torre delle Stelle per l'assenza di beni comuni deve ritenersi che non si tratti di vera eccezione posto che la tesi della assenza di una comunione è questione che non viene dibattuta in questo procedimento.

5

Come detto i ricorrenti chiedono che il tribunale dichiari:

"la nullità e/o l'inefficacia degli articoli 7 e 9 del regolamento nella parte in cui consentono la sostituzione dei condomini assenti o non deleganti da parte dei

rappresentanti di zona anche nell'esercizio del voto, con conseguente annullamento delle delibere adottate con le suddette maggioranze".

Gli intervenienti hanno a loro volta assunto le seguenti conclusioni sul punto:

"c) In ulteriore subordine, e salvo gravame, nell'ipotesi in cui non si ritenessero sussistenti i difetti come sopra individuati e si ritenessero le delibere assunte come cogenti per tutti i proprietari, anche assenti alla deliberazione, previo accertamento e dichiarazione nullità e o inefficacia degli articoli 7 e 9 del regolamento nella parte in cui consentono la sostituzione dei condomini assenti o non deleganti da parte dei rappresentanti di zona anche nell'esercizio del voto, dichiarare che a seguito dell'Assemblea svoltasi l'11.01.2014 la stessa ha deliberato di non approvare nessuno dei punti posti all'ordine del giorno."

Gli attori in merito sostengono:

"[...]

Si intende far riferimento alla circostanza che le determinazioni prese in occasione della delibera assembleare del 11 gennaio 2014 sono state adottate grazie al voto dei cc.dd. rappresentanti di zona, previsti dal regolamento del condominio, approvato all'assemblea generale straordinaria del 25 marzo 2006 e riapprovato con l'assemblea del 13 gennaio 2007.

Ebbene, tutte le deliberazioni di cui sopra, sono radicalmente nulle per il semplice motivo che è estraneo ai poteri dell'assemblea condominiale la nomina a maggioranza di un organo quale quello dei cc. dd. rappresentanti di zona, la cui costituzione si deve, per l'appunto, ad un verbale di assemblea (quelli sopra indicati) che devono essere ritenuti nulli o inesistenti.

Tale soluzione emerge con chiarezza se solo si pone mente al fatto che l'originaria proprietaria del complesso, l'Immobiliare Torre delle Stelle Spa, aveva già predisposto un regolamento per la zona residenziale "Torre delle Stelle", allegato ai singoli contratti di acquisto.

Orbene, in tema di modifica del regolamento predisposto dall'originario proprietario, la giurisprudenza di legittimità ha distinto fra clausole che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, (oppure, che attribuiscono ad alcuni condomini maggiori poteri rispetto agli altri) e clausole che si limitano a disciplinare soltanto l'uso dei beni comuni.

Ebbene, alle prime è sempre stata riconosciuta natura contrattuale (alle seconde, invece, natura regolamentare), con la conseguenza di prevedere la necessità di un consenso unanime dei condomini in caso di loro modifica (Cass. Civ., S.U. 30 dicembre 1999, n. 943).

Ora, la determina voluta dal resistente in merito alla

istituzione di una figura, quale quella dei rappresentanti di zona, non può che rientrare tra le clausole di natura contrattuale, in quanto incide, contemporaneamente, sia sui diritti individuali, sulle cose o servizi comuni, che sulla proprietà esclusiva di ciascun lottizzante (o, se si preferisce, presunto condomino).

Pertanto, siffatta decisione per la sua validità, come appena detto, doveva, necessariamente, essere adottata con il consenso di tutti i proprietari della lottizzazione Torre delle Stelle.

Tale circostanza, invece, non si è verificata, dal momento che le delibere di adozione del vigente regolamento di Condominio, che, appunto, hanno previsto i rappresentanti di zona, modificando l'originario regolamento, previsto dalla società lottizzante, sono state prese soltanto a maggioranza dei presenti, con la concretizzazione del vizio.

In particolare, i ricorrente non hanno mai votato a favore della istituzione dei cc.dd. rappresentanti di zona.

Con l'inevitabile conseguenza della radicale nullità (o perlomeno annullabilità) di tutte le delibere adottate dall'assemblea del presunto condominio di Torre delle Stelle con il voto dei rappresentanti di zona, compresa la delibera del 11 gennaio 2014 ivi in contestazione.

La questione è tempestiva poiché, anche a voler considerare il vizio quale annullabilità, lo stesso è riferito al

verbale di assemblea dell'11.1.14 ed è quindi qui regolarmente posto in discussione.

A completezza del ragionamento, è bene sottolineare che tali conclusioni trovano conferma in una recente decisione del Tribunale Civile di Cagliari (sentenza n. 1215 del 2008 — Giudice dott.ssa Valeria Pirari, confermata sul punto dalla Corte d'Appello), chiamato a sindacare la legittimità di una delibera assembleare, sempre del Condominio Torre delle Stelle, la cui legittimità era stata contestata proprio perché assunta con il voto dei rappresentanti di zona.

In tale occasione, il giudice adito ha sentenziato a chiare lettere l'illegittimità di una delibera di tal fatta in quanto "... la figura dei rappresentanti di zona introdotta con il regolamento condominiale approvato nel corso dell'assemblea del 9-2-1980... deve considerarsi nulla in quanto adottata in sede assembleare, pur non rientrando la materia tra quelle di competenza dell'assemblea, e in quanto atta ad incidere sostanzialmente sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini".

Per quanto sopra, quindi, ne deriva non solo l'illegittimità dei cc.dd. rappresentanti di zona, ma di qualunque clausola del Regolamento condominiale che li preveda e/o attribuisca loro qualsivoglia potere, compreso quello di

sostituire automaticamente i condomini che non dovessero espressamente revocargli la delega a rappresentarli in assemblea.

Anche in questa vicenda, invece, vi è stato l'illegittimo intervento dei cc.dd. rappresentanti di zona, con la conseguente nullità (o perlomeno annullabilità) di tutte le deliberazioni assembleari adottate il giorno 11.1.14 grazie ai voti espressi dai rappresentanti di zona stessi, in vece degli assenti in assenza di specifica delega."

Gli intervenienti hanno sviluppato analoghe argomentazioni.

6

Il Condominio sul punto ha replicato quanto segue:

"[...]

99- Venendo ad esaminare la censura di cui al punto H) della citazione, preliminarmente si rileva che, per quanto attiene alla domanda di declaratoria di nullità e/o inefficacia degli articoli 7 e 9 e Regolamento di Condominio nella parte in cui consentono la sostituzione dei condomini assenti o non deleganti da parte dei Rappresentanti di Zona, in quanto organo derivante da una deliberazione a maggioranza, gli attori avrebbero dovuto proporre impugnazione avverso la delibera di approvazione della suddetta disposizione, non costituendo la censura sollevata una ragione di nullità della disposizione regolamentare.

E ad ogni modo, si eccepisce la decadenza degli attori dal termine per l'impugnazione.

100- Si eccepisce altresì la carenza di interesse e la mancanza dei presupposti per impugnare detta disposizione regolamentare da parte degli attori Brugnera Mario, Tamponi Biagio, Masala Antonio Alberto, Giubileo Francesco, Lai Italo, Loddo Alfredo, Pagani Angelo, Tacci Paola, Ortu Giorgio, Girau Carlo, in quanto in occasione dell'assemblea condominiale del 13.1.2007 hanno votato a favore della riapprovazione nella sua interezza del regolamento condominiale (oltre che della convalida dell'elezione del Comitato Direttivo per il triennio 2006-2009, dell'approvazione del conto consuntivo esercizio 2005-2006 e bilancio di previsione 2006-2007, della conferma del Revisore dei conti e dell'amministratore geom. Diego Arca).

101- Si rileva inoltre che il regolamento attualmente in vigore non è stato approvato quale modificazione del regolamento predisposto dall'originario proprietario, bensì quale modifica di altro regolamento predisposto dall'assemblea dei condomini a maggioranza e che già prevedeva la figura dei rappresentanti di zona.

102- In ogni caso la disposizione relativa ai rappresentanti di zona, peraltro valida ed efficace, non appartiene al novero delle disposizioni "contrattuali".

Infatti l'istituto dei rappresentanti di zona (irrinunciabile

peraltro se si vuole consentire il funzionamento di un condominio così vasto, in mancanza del quale si verificherebbe la paralisi dello stesso, venendo a cessare la fornitura e somministrazione di numerosi servizi indispensabili per il godimento degli immobili di proprietà dei condomini, quali ad esempio l'approvvigionamento idrico, gestito esclusivamente dal Condominio convenuto; e non potrebbe essere diversamente allo stato, dal momento che il Comune di Maracalagonis – anche se fosse possibile acquisire la rete idrica, che è unica per tutto il villaggio e dunque non rientrante per intero nel suo territorio – per poter prendere in carico l'impianto idrico di Torre delle Stelle dovrebbe necessariamente, oltre che stipulare una convenzione con il Condominio proprietario della rete idrica, provvedere al suo rifacimento portandola a norma, dal momento che in caso contrario Abbanoa non provvede a farsene carico) non incide affatto in concreto sui diritti individuali sulle cose e sui servizi comuni né sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini, che detti diritti conservano pienamente.

103- Detto istituto opera nel seguente modo:

il Condominio Torre delle Stelle è costituito da oltre mille condomini, per la maggior parte non residenti (in quanto residenti nelle più diverse parti non solo d'Italia ma anche d'Europa), e ciò ha fatto sorgere il problema della loro

rappresentanza nelle assemblee condominiali.

Per ovviare a ciò, sia i precedenti regolamenti che quello attuale hanno previsto che l'intero comprensorio di Torre delle Stelle venisse suddiviso in dieci zone e che per ciascuna di esse fosse designato - mediante elezione da parte dei condomini che sarà poi chiamato a rappresentare - un rappresentante di zona, che rappresenti a tutti gli effetti i condomini residenti in ciascuna delle suddette zone nelle assemblee condominiali;

naturalmente ciascun condomino può partecipare alle assemblee condominiali (personalmente o conferendo delega) ed il suo voto esclude automaticamente quello del suddetto rappresentante di zona, o revocare la delega al proprio rappresentante mediante dichiarazione inviata con lettera raccomandata.

104- Si precisa che nella lettera di convocazione di ogni assemblea viene ricordato ai condomini ed indicato in grassetto che "i condomini assenti, che non hanno provveduto a revocare la delega ai rappresentanti di zona, sono rappresentati in assemblea a tutti gli effetti dai Rappresentanti di zona in carica"; peraltro è bene sottolineare che ciascun condomino può in ogni momento negare al rappresentante della zona cui appartiene il potere di rappresentarlo in assemblea "per tutto il triennio in cui detto rappresentante rimane in carica" (articolo 9 del

Regolamento di Condominio, prod. n. 1).

105- In merito alla elezione dei rappresentanti di zona si precisa che tutti i condomini possono essere eletti, e dunque sono da considerarsi candidati, con riferimento alla propria zona di appartenenza.

I rappresentanti di zona non occupano altri incarichi all'interno del Condominio e sono in posizione di terzietà rispetto al Condominio e all'Amministratore.

106- Non è sostenibile dunque la dedotta natura contrattuale dell'istituto dei rappresentanti di zona in quanto ritenuto di per sé idoneo a limitare i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, che detti diritti viceversa conservano pienamente.

107- Si osserva inoltre che il riferimento alla sentenza n. 1215/2008 del Tribunale di Cagliari appare privo di rilevanza in considerazione del fatto che essa è stata riformata dalla sentenza n. 311/2011 della Corte d'Appello di Cagliari sopra menzionata, ponendo nel nulla, tra le altre cose, la pronunzia richiamata; peraltro i principi dettati dal Tribunale nella sentenza n. 1215/08 sul punto si fondavano su una disposizione (articolo 8 del Regolamento approvato nell'assemblea tenutasi in data 9.2.1980) avente un tenore diverso da quella da ultimo approvata (articolo 9 del Regolamento approvato in data 25.3.2006, riapprovato il 13.1.2007, prod. n. 1), ed in ogni caso sono totalmente errati,

per le ragioni già evidenziate.

109- Tuttavia si rileva che, anche nella denegata ipotesi in cui si ritenesse che detta disposizione regolamentare fosse effettivamente nulla, le conseguenze che ne deriverebbero sarebbero limitate al non poter utilizzare i rappresentanti di zona quali portatori del voto dei condomini assenti che non hanno revocato la delega ai rappresentanti di zona, e conseguentemente da ciò non potrebbe discendere la nullità delle delibere adottate nell'assemblea del 11 gennaio 2014. [...]"

7

Per comprendere il tema in discussione è necessario partire dall'articolo 9 del regolamento del condominio di Torre delle Stelle, che disciplina le modalità di elezione di tali delegati ed il loro funzionamento, ed è del seguente tenore:

"*Suddivisione in zone.*

Art. 9 - L'intera superficie, servita dai beni condominiali, verrà suddivisa in dieci zone, di cui la decima è riservata a coloro che, pur non facendo parte della Comunione, abbiano acquistato il diritto all'utilizzo dei servizi. Per ciascuna verranno indette dall'Amministratore, contemporaneamente o anche in momenti diversi, ogni triennio oppure ogni qualvolta sarà necessario, elezioni per la designazione di due rappresentanti di zona, uno effettivo

ed uno supplente. Nel caso non provveda l'Amministratore dovrà provvedere a indire le elezioni direttamente il Presidente del Comitato Direttivo in carica.

Ogni compartecipante, anche se possessore di più lotti nella stessa zona, avrà diritto ad un solo voto, il cui valore sarà pari alla quota di cui alla tabella A. Risulteranno eletti coloro che avranno riportato il maggior numero di voti in millesimi di cui alla tabella B, in caso di parità verrà eletto chi avrà ricevuto un numero maggiore di voti. In caso di ulteriore parità verrà eletto il più anziano di età. In caso di rinuncia avverrà la sostituzione con il primo della graduatoria. In ciascuna zona il quorum dei votanti necessario per la validità delle elezioni è stabilito nella misura dei 5% dei millesimi della zona. Ove in una o più zone il quorum non sia raggiunto, per quelle zone sarà indetta nell'anno successivo, una seconda tornata di votazione senza alcun quorum. Fino alla proclamazione degli eletti continueranno a far parte del Comitato Direttivo i Rappresentanti di zona in carica.

La votazione per i Rappresentanti di zona avviene su schede predisposte dall'Amministratore ed inviate agli interessati; in caso di mancata ricezione o smarrimento potrà essere richiesto, personalmente dall'interessato, un duplicato; in caso di richiesta scritta non presentata personalmente, il duplicato viene inviato per posta al

domicilio del richiedente. Il voto espresso non nel modulo deve contenere tutte le generalità del votante, il codice di identificazione, la zona di appartenenza ed i millesimi condominiali di proprietà e l'espressione di voto deve essere resa in forma di autocertificazione e, quindi, accompagnata da una copia fotostatica di un documento di identità personale.

I risultati delle votazioni dovranno essere pubblicati mediante affissione nella bacheca condominiale. Non possono far parte del Direttivo i Condomini che non sono in regola con i pagamenti delle quote condominiali.

Contro i risultati delle elezioni ogni Condomino potrà fare ricorso mediante lettera raccomandata da inviarsi all'Amministratore entro 30 (trenta) giorni dalla data della proclamazione degli esiti delle votazioni. Trascorso tale termine i risultati delle votazioni diverranno definitivi; sui ricorsi deciderà in prima istanza il Comitato Direttivo. Avverso le decisioni del Comitato Direttivo, che dovranno essere notificate, a mezzo raccomandata, agli interessati, è ammesso ulteriore ricorso da inoltrarsi entro 30 (trenta) giorni dalla notifica. Su quest'ultimo ricorso deciderà l'Assemblea.

I rappresentanti di zona costituiranno il Comitato Direttivo, e i primi eletti di ogni zona o in loro assenza i secondi eletti rappresenteranno a tutti gli effetti, in ogni assemblea sia ordinaria che straordinaria, i condomini della

rispettiva zona non presenti.

Ciascun condomino può in ogni momento negare al rappresentante della zona cui appartiene o al relativo supplente o ad entrambi, mediante dichiarazione inviata con lettera raccomandata, il potere di rappresentarlo in Assemblea per tutto il triennio in cui detto rappresentante rimane in carica.

La Società Immobiliare Torre delle Stelle, espressamente interpellata al riguardo, dichiara di riconoscere fin d'ora l'espressione del voto per l'elezione dei Rappresentanti di Zona, valore e contenuto di atti di esercizio del possesso ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 3 del Regolamento di Comunione.

Il Comitato Direttivo ha funzioni consultive, di controllo e di iniziativa. Nominerà nel suo seno un Presidente e un Vice Presidente. Il Presidente convocherà e presiederà le riunioni, il Vice Presidente lo sostituirà in caso di impedimento. Le delibere del Comitato verranno trascritte a cura del Presidente su un apposito registro. L'Amministratore, se invitato, parteciperà alle riunioni del Comitato con funzioni di Segretario. Di norma il Comitato dovrà riunirsi almeno una volta al mese. In caso di comprovato grave impedimento dell'Amministratore a svolgere le sue funzioni, il Comitato Direttivo può, con regolare delibera; avocare a se le funzioni medesime e, in attesa che si pronunci l'Assemblea,

nominare un sostituto anche retribuito. Il Comitato Direttivo può scegliere nel proprio seno un gruppo ristretto, con funzioni esecutive nell'ambito dei poteri del Comitato stesso, con compiti di più stretta collaborazione con l'Amministratore, e per l'espletamento di specifiche operazioni di controllo.

I rappresentanti di Zona dovranno comunicare la loro accettazione non oltre la prima riunione. In caso di mancata comunicazione dell'accettazione potranno essere dichiarati decaduti dal Comitato. Il Rappresentante di Zona decade in caso di 3 (tre) consecutive assenze non giustificate alle riunioni del Comitato."

Risulta a questo punto essenziale operare un raffronto con una fattispecie legislativa sostanzialmente analoga rinvenibile nel codice civile e nelle disposizioni di attuazione.

Infatti l'articolo 1117 bis cc estende la disciplina del condominio al cd supercondominio in tutti i casi in cui più unità immobiliari, ovvero più edifici od anche più condominii, abbiano in comune alcune parti ai sensi dell'articolo 1117 cc.

L'articolo 67 comma 3° delle disp. attuaz. al cc stabilisce che, quando ricorre l'ipotesi descritta dall'articolo 1117 bis ed i partecipanti sono più di sessanta, allora ciascuno condominio deve designare il proprio rappresentante all'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136,

quinto comma del codice, ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

In pratica può ritenersi che il legislatore abbia fornito una indicazione di massima su come predisporre un sistema di delega in presenza di situazione che - per il rilevante numero dei partecipanti alla comunione - renda estremamente difficile ed oneroso il regolare funzionamento dell'apparato deliberativo.

In particolare il meccanismo regolato dall'articolo 67 comma 3° delle disp. attuaz. al cc stabilisce:

le maggioranze necessarie per poter eleggere rappresentanti di condomini che poi assumano decisioni relative alla gestione delle parti comuni;

le modalità di nomina là dove richiedendosi un numero di voti pari alla metà degli intervenuti deve presumibilmente intendersi la metà degli aventi diritto al voto dato che non sembra che tale nomina debba necessariamente avvenire in un'assemblea;

la sostituzione necessaria nell'assemblea dei rappresentanti con impossibilità di contestuale partecipazione del delegante e del delegato.

Venendo al regolamento di Torre delle Stelle esso prevede che l'intero condominio sia diviso in 10 zone delle quali 9 sono quelle degli appartenenti alla comunione, ossia

coloro che sono proprietari di lotti, mentre la decima comprende soggetti estranei alla comunione; per ogni zona si deve nominare un rappresentante.

La elezione di tale soggetto avviene nel seguente modo:

ogni partecipante alla comunione esprime un solo voto indipendentemente dal numero dei lotti, ma il valore del voto viene calcolato in base ad una tabella (tab. A non prodotta) e che trova specificazione nell'articolo 2 del REGOLAMENTO PER LE ELEZIONI DEL COMITATO DIRETTIVO (prodotto dal condominio con le memorie depositati ai sensi dell'articolo 183 cpc doc. 15) nel senso che il valore del voto "è pari alla loro quota o alla somme delle loro quote (impropriamente dette anche millesimali) relative ai lotti che ciascuno possiede nella medesima zona".

Sarà eletto colui che avrà conseguito il maggior numero di millesimi.

Recita poi il regolamento:

in ciascuna zona il quorum dei votanti necessario per la validità delle elezioni è stabilito nella misura del 5% dei millesimi della zona.

In caso di parità di millesimi viene eletto chi ha ricevuto più voti, in caso di parità viene eletto il più anziano, in caso di rinunzia verrà sostituito dal primo nella graduatoria dei non eletti per zona.

Inoltre si stabilisce che, se nell'anno in cui sono state

indette le elezioni una zona non ha espresso un rappresentante, nell'anno successivo sarà indetta una seconda tornata di votazione senza alcun quorum.

Infine si prevede ancora che:

i rappresentanti di zona costituiscono il comitato direttivo;

i primi eletti o i secondi in loro assenza rappresenteranno a tutti gli effetti in ogni assemblea sia ordinaria che straordinaria i condomini che non siano presenti delle rispettive zone.

8

Il meccanismo elettivo in questione si espone a diverse censure che partono da un rilievo preliminare, ossia i delegati di zona rappresentano tutti i condomini e votano in materie nelle quali sono previsti, per la regolarità della votazione, quorum costitutivi e quorum deliberativi dell'assemblea in ragione delle materie trattate.

Si prospetta, quindi, prima facie uno scollamento tra i criteri di selezione dei rappresentanti di zona e la funzione rappresentativa che essi dovranno esercitare, producendosi una frattura tra i criteri - in termini di quorum - con cui si costituiscono e votano le assemblee cui essi partecipano e le percentuali con cui essi sono stati eletti per rappresentare la proprietà.

Più specificamente la modalità elettiva prevista nel regolamento appare in contrasto con la generale

previsione codicistica attinente ai quorum costitutivi e deliberativi dell'assemblea - sia con riguardo alle regole ordinarie dettate in materia di funzionamento dell'organo assembleare, sia con specifico riferimento alle norme richiamate in materia di nomina di rappresentanti nell'ipotesi del supercondominio - che prevedono sempre tanto un quorum riferito al numero dei votanti che un quorum che abbia riguardo ai millesimi, ossia alla porzione di proprietà rappresentata.

In altri termini non appare valida una clausola regolamentare che, per eleggere un rappresentante di un determinato gruppo di condomini, non preveda il duplice quorum elettivo del numero dei votanti e della percentuale di proprietà, ma operi attraverso uno solo di tali quorum.

Un ulteriore serio rilievo riguarda la percentuale dell'unico quorum previsto indicato nella misura del 5% dei millesimi della singola zona.

Poiché, come già detto, le zone che esprimono comproprietari sono 9 ed il 5% dei millesimi equivale a 50 millesimi si ha che i 9 rappresentanti di zona potrebbero essere eletti con 450 millesimi ma, partecipando all'assemblea costituita solo dalla loro presenza esprimerebbero un quorum costitutivo di 1000 millesimi ed un quorum deliberativo totalitario.

Una simile assemblea potrebbe votare qualunque

materia comprese quelle per le quali il legislatore ha invece richiesto quorum costitutivi e deliberativi qualificati.

Ed invero l'articolo 1136 cc stabilisce, com'è noto, i quorum costitutivi e deliberativi delle assemblee di prima e seconda convocazione.

Anche a voler considerare solo i quorum delle assemblee di seconda convocazione va ricordato che per la nomina dell'amministratore, le decisioni sulle liti attive e passive, le decisioni in materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le delibere per la ricostruzione dell'edificio o le riparazioni straordinarie di notevole entità nonché quelle di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma cc, in base al disposto dell'articolo 1136 cc comma 4° "devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma" dell'articolo 1136 cc medesimo che a sua volta stabilisce:

"Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio."

In altri termini l'articolo 1136 cc impone per l'elenco di decisioni sopra riportato un quorum deliberativo minimo di 500 millesimi quale che sia l'assemblea che decide, di prima o di seconda convocazione.

Il meccanismo previsto dal regolamento del condominio

convenuto aggira il sistema normativo dei quorum costitutivi e deliberativi, dando vita ad una previsione che appare del tutto invalida perché in violazione di legge in quanto tendente a derogare a norme immodificabili.

La Corte di Cassazione ha avuto modo di occuparsi del tema sia pure ad un diverso fine.

La questione sottoposta al vaglio di legittimità riguardava le modalità di calcolo dei quorum assembleari in presenza di un conflitto di interessi di un votante, ed in particolare la correttezza della soluzione adottata dalla Corte Territoriale che aveva ritenuto che, per calcolare il quorum deliberativo, dovessero sottrarsi i millesimi di pertinenza del condomino in conflitto di interessi - col che la deliberazione assunta con 320 millesimi era stata giudicata valida.

La Cassazione, dopo aver sottolineato le differenze tra il funzionamento delle società - dalle quali la Corte di Appello aveva tratto la soluzione al caso - ed il condominio, scrive:

"[...]

Orbene - avuto riguardo alla configurazione tipica dell'istituto, preordinata a tutela dei diritti soggettivi dei singoli partecipanti sulle parti comuni e in considerazione della preminente importanza delle unità immobiliari in proprietà solitaria, rispetto al godimento delle quali la gestione delle parti comuni ha carattere strumentale - le maggioranze occorrenti per la validità delle delibere in

tema di gestione in nessun caso possono modificarsi in meno.

I quorum costitutivo e deliberativo dall'assemblea, che decide a maggioranza, non possono immutarsi in meno, e gli stessi quorum non possono modificarsi in misura minore neppure per contratto.

Ciò si ricava con certezza dalla disposizione dettata dall'articolo 1138 comma 4 cod. civ., secondo cui il regolamento contrattuale di condominio in nessun caso può derogare alle norme ivi richiamate, comprese quelle stabilite dall'articolo 1136 cod. civ. concernenti la costituzione dell'assemblea e la validità delle delibere (di recente: Cass., Sez. 2^, 9 novembre 1998, n. 11268).

Donde, come regola generale, la inammissibilità di qualsivoglia delibera assunta con maggioranze inferiori a quelle previste dalla legge.

Nel condominio degli edifici, conviene precisarlo, il quorum deliberativo - come quello costitutivo - è determinato con riferimento sia all'elemento personale (i condomini partecipanti all'assemblea), sia all'elemento reale (il valore di ciascun piano o porzione di piano rispetto all'intero edificio, espresso in millesimi).

Per la validità delle delibere, in prima convocazione, è prescritta la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio (articolo 1136 comma 2 c.c.); in

seconda convocazione, la maggioranza di un terzo dei partecipanti al condominio e almeno di un terzo del valore dell'edificio (art. 1136 comma 3 c.c.).

Per le deliberazioni concernenti la nomina o la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive, la ricostruzione dell'edificio o le riparazioni di notevole entità, è richiesta la maggioranza degli intervenuti e della metà del valore dell'edificio (art. 1136 comma 4 c.c.); per le deliberazioni riguardanti le innovazioni previste dall'art. 1120 comma 2 c.c., la maggioranza dei partecipanti al condominio e dei due terzi del valore dell'edificio (art. 1136 comma 5 c.c.).

Da nessuna norma si prevede che, ai fini della costituzione dell'assemblea o delle deliberazioni, non si tenga conto di alcuni dei partecipanti al condominio e dei relativi millesimi.

La ragione della inderogabilità in meno delle maggioranze, massime delle maggioranze qualificate, è quella di impedire che tramite il principio maggioritario, in qualche misura, vengano menomati i diritti dei singoli partecipanti sulle parti comuni e il godimento delle unità immobiliari in proprietà esclusiva.

Perciò, i quorum sono fissati in misura inderogabile (in meno), richiedendosi per le decisioni di particolare importanza il concorso di un numero considerevole di partecipanti e di una frazione consistente del valore

dell'edificio. [...]". (Cass. n. 1201 del 30/01/2002).

I principi esposti implicano la invalicabilità dei limiti minimi dei quorum costitutivi e deliberativi delle assemblee condominiali e comportano la nullità di qualunque clausola regolamentare, sia essa di natura contrattuale o assembleare, che produca in concreto il risultato di alterare - riducendole - le percentuali minime fissate per legge per la validità delle deliberazioni assembleari.

La nullità deriva dalla stessa disciplina positiva, come segnalato dalla Cassazione, e colpisce non solo ogni previsione che direttamente modifichi tali percentuali, ma anche - intuitivamente - ogni articolo regolamentare che persegua, o comunque produca, un simile risultato anche attraverso meccanismi indiretti come quello sin qui esaminato dei delegati di zona.

Nessuno dubita della necessità di prevedere un sistema rappresentativo che garantisca il funzionamento di una struttura delle dimensioni di Torre delle Stelle che con oltre 1200 partecipanti assume, d'estate, l'ampiezza di un piccolo paese, ciò che non appare regolare sono i criteri attraverso il quali si perviene alla nomina dei rappresentanti di zona, presentando tale meccanismo elettivo delle criticità insormontabili proprio nei suoi aspetti rappresentativi.

Le percentuali previste impediscono una adeguata dimensione partecipativa e, dunque, violano la sostanza

stessa del sistema collegiale previsto nel condominio che si giustifica - sotto l'aspetto della vincolatività dei deliberati assembleari nei confronti degli assenti o dei dissenzienti - solo per la dimensione partecipativa che esse esprimono.

9

Non sembra necessario, poi, motivare l'assoluta invalidità di quella parte del regolamento che prevede che nel secondo anno di elezioni dei delegati non vi siano quorum minimi consentendo potenzialmente la nomina di tutti i 9 rappresentanti della proprietà con percentuali risibili.

Un altro profilo di criticità della figura che si esamina è dato dalla possibilità concessa a ciascuno condomino di partecipare direttamente all'assemblea, apparentemente senza alcun preavviso, escludendo automaticamente l'effetto rappresentativo; sistema che si ricava da quella previsione regolamentare che stabilisce:

I rappresentanti di zona costituiranno il Comitato Direttivo, e i primi eletti di ogni zona o in loro assenza i secondi eletti rappresenteranno a tutti gli effetti, in ogni assemblea sia ordinaria che straordinaria, i condomini della rispettiva zona non presenti.

Se infatti la presenza ad una deliberazione del singolo condomino di persona esclude automaticamente la rappresentatività del delegato della relativa zona, ne deriva che quel delegato non potrà pesare per l'intera zona di

appartenenza, ma solo per quella parte che egli effettivamente sta rappresentando, e questa percentuale varierà in relazione al numero dei condomini della sua zona presenti alle varie deliberazioni, sicchè ogni volta dovrà essere ricalcolato il peso rappresentativo dei delegati che in tal modo si potrà modifica anche molte volte nel corso di una singola assemblea con le intuibili conseguenze sulla validità dei verbali che non diano minuzioso conto di tale fenomeno.

Non chiarissima appare inoltre la previsione dell'articolo 7 del regolamento che recita:

Le deliberazioni saranno valide quando, oltre alle maggioranze occorrenti ai sensi dell'articolo 1136 dei codice civile, conseguono il parere favorevole della maggioranza dei condomini presenti direttamente o per delega specifica scritta. Ovvero escludendo in questo ultimo conteggio i condomini rappresentati senza delega specifica dai rappresentanti di zona.

Innanzi tutto essa, almeno sul piano letterale, prevede l'applicazione dell'articolo 1136 cc limitatamente alle maggioranze deliberative e non a quelle costitutive dando luogo una ulteriore autonoma violazione dell'impianto codicistico.

Essa appare infatti stabilire una differente modalità di deliberazione per il caso che siano presenti o assenti i

condomini rappresentati, nel primo caso richiedendo in aggiunta - per la validità della decisione - oltre al voto dei delegati anche la maggioranza dei presenti, prevedendo quindi che i condomini presenti vengano conteggiati per teste e non anche per millesimi - ossia anche qui con un solo quorum.

La previsione regolamentare conclude poi come segue:

Ovvero escludendo in questo ultimo conteggio i condomini rappresentati senza delega specifica dai rappresentanti di zona.

Trattasi di previsione del tutto oscura che forse vuole ribadire che quando non vi sono condomini rappresentati con deleghe specifiche il sistema di calcolo dei deliberati torna quello ordinario.

Non sembra superfluo rilevare che il sistema rappresentativo previsto dal legislatore, invece, esclude la possibilità che vi sia una contemporanea presenza di delegati e di alcuni dei rappresentati da questi, per la evidente difficoltà di gestire una assemblea che veda la contemporanea presenza oltre che dei delegati anche di centinaia di condomini, che magari sono presenti solo ad alcune deliberazioni e poi si allontanano.

10

Altro aspetto assai dubbio del sistema dei delegati, cui si è già accennato, è quello della possibilità che essi

riunendosi diano vita ad una assemblea formalmente totalitaria in grado, quindi, di assumere decisioni capaci di incidere direttamente sulle posizioni dei singoli condomini dato che non sembra siano previsti, nel regolamento, dei limiti ai loro poteri rappresentativi.

Una simile assemblea potrebbe, ad esempio, deliberare in materia di criteri di ripartizione delle spese comuni derogando al sistema millesimale ed introducendo meccanismi idonei a favorire alcuni comproprietari in danno di altri cfr. Cassazione n. 22634 del 3 ottobre 2013 per la quale:

In tema di condominio negli edifici, è nulla - e non soggetta, quindi, al termine di impugnazione di cui all'articolo 1137 cod. civ. - la delibera assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali (nella specie, sottotetti), cui non sia comune, né siano serviti dall'impianto di riscaldamento, trattandosi di delibera che inerisce ai diritti individuali di tali condomini e non alla mera determinazione quantitativa del riparto delle spese.

La Corte nella motivazione segnala la necessità che simile decisione sia assunta all'unanimità.

In altri termini il sistema predisposto con la nomina dei rappresentanti di zona ipotizza che attraverso la delega automatica, salva revoca espressa (tra l'altro da inviarsi con

modalità che potrebbero rivelarsi non tempestive dato che simile atto sarebbe recettizio ai sensi dell'articolo 1235 cc con l'ulteriore conseguenza della possibilità che esso non pervenga al destinatario tempestivamente) renderebbe possibile che tali rappresentanti (od i loro sostituti) potrebbero adottare, con una decisione formalmente unanime, delibere modificative, magari a loro vantaggio ed in danno di gruppi di condomini, dei meccanismi di ripartizione di spese comuni allontanandosi dai criteri proporzionali dettati dall'articolo 1123 cc rendendo vincolanti per sempre metodi di calcolo e di ripartizione di oneri comuni iniqui o incongrui senza possibilità alcuna di impugnativa data la natura formalmente totalitaria del deliberato - una volta che si ritenga regolare tale figura rappresentativa.

Sotto altro profilo non può tacersi il rilievo per cui il meccanismo di votazione dei delegati incide su un altro aspetto centrale del funzionamento del condominio, ossia quello delle deleghe per la rappresentanza in assemblea che devono essere rese necessariamente da ogni singolo condomino in quanto atti con il quali si conferisce il potere decisionale ad un terzo.

Si consideri che il conferimento di una delega espone il condomino alle conseguenze del deliberato per lui vincolante e, dunque, presuppone una valutazione in

ordine all'orientamento di voto del delegato nell'ambito di un rapporto sicuramente caratterizzato dall'intuitu personae.

Il legislatore richiede che per ogni assemblea venga conferita da ciascun interessato la delega la quale ovviamente è legata al singolo ordine del giorno, il tutto attraverso uno schema che, pur permettendo ai condomini che non possono partecipare fisicamente alla decisione di esprimere il loro orientamento, evita che siano esposti al rischio di abusi o di decisioni pregiudizievoli.

Potrebbe forse anche ammettersi una delega in bianco conferita da un singolo condomino ad un altro per l'intero anno di esercizio, ma si dovrebbe trattare di un atto reso in forma esplicita idoneo a conferire con certezza tale ampio potere.

Ciò che si vuol sostenere è che, anche concedendo la ammissibilità di una delega in bianco per un intero anno di esercizio (o per un triennio come previsto per i delegati) e per qualunque assemblea venga convocata, la stessa sarebbe valida solo se sussistesse inizialmente un sicuro e rintracciabile atto di conferimento di un simile potere rappresentativo.

Ciò non pare accadere nel caso dei delegati in quanto il relativo regolamento non risulta approvato all'unanimità, mentre la materia definita dall'assemblea era palesemente

estranea ai poteri assembleari incidendo direttamente sulle facoltà dei singoli condomini di conferire deleghe in bianco per periodi di tempo assai consistenti.

Manca in simile decisione l'atto iniziale di conferimento del potere rappresentativo che solo una assemblea totalitaria con voto unanime avrebbe potuto stabilire poichè solo tramite un simile voto si sarebbe potuto considerare soddisfatto il requisito dell'originario necessario consenso al conferimento di una delega in bianco di tale ampiezza.

Ora pare indubbio al tribunale che l'approvazione a semplice maggioranza di un meccanismo che porti come risultato finale la nomina di un delegato dotato di poteri decisionali in bianco per tre anni costituisca materia non semplicemente regolamentare, ma sostanziale, incidendo sui poteri – di natura negoziale – di conferimento della propria rappresentanza in assemblea in difformità dallo schema legale.

Tale deliberato – di approvazione del regolamento – è nullo per mancanza del requisito della approvazione unanime di tutti i partecipanti e rende i delegati dei soggetti privi del potere rappresentativo che essi invece hanno fatto valere nell'assemblea impugnata.

Nella indicata prospettiva il pur rilevante interesse del complesso condominiale ad elaborare meccanismi che ne

garantiscano la funzionalità, non può prevalere sul preminente interesse del singolo ad effettuare un rigoroso controllo in tempo reale sulle modalità di voto da espletarsi in sua vece in materie di sua spettanza ed incidenti su posizioni soggettive individuali.

Né potrebbe fondatamente sostenersi la validità della previsione regolamentare per il sol fatto che essa sia dotata della clausola di salvaguardia data dalla revocabilità della delega in quanto, ovviamente, la capacità del meccanismo di incidere sulle posizioni dei singoli soggetti – e la sua conseguente natura contrattuale che impone una decisione all'unanimità – non viene alterata dalla presenza di un sistema interno recettizio volto ad impedire al sistema di funzionare, ma deve valutarsi sotto il profilo della sua astratta idoneità a ledere gli interessi dei soggetti coinvolti.

In definitiva appare al tribunale che l'intero sistema dei delegati di zona sia con riguardo all'impianto positivo con cui è stato predisposto, sia nella sua dimensione operativa, sia invalido per le ragioni già ampiamente esposte nella motivazione.

11

Tale conclusione trascina con se anche la declaratoria di invalidità di tutte le deliberazioni assunte nel corso dell'assemblea del 11 gennaio 2014.

Ed invero, contrariamente a quanto ritenuto dal

Condominio, il non poter ritenere rappresentati dai delegati di zona tutti i condomini che non si sono avvalsi del potere di revoca e che non erano presenti in assemblea personalmente o tramite deleghe individuali, fa si che tali comproprietari non siano stati messi nella condizione di intervenire all'assemblea, né in proprio né attraverso alcun meccanismo altro rappresentativo il che equivale a dire che tutte le deliberazioni assunte nel corso dell'assemblea in oggetto sono state prese in una condizione nella quale una parte dei condomini - quelli che confidavano nella operatività del sistema della rappresentanza dei delegati di zona - non sono stati messi in grado di partecipare.

Per la previsione dell'articolo 1136 comma 6°:

"L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati."

Nello specifico la convocazione sarebbe stata regolare solo se a ciascuno condomino fosse stato preannunziata la impossibilità di avvalersi dei delegati di zona, comunicazione che però non poteva ovviamente essere inviata in quanto la declaratoria di nullità della clausola regolamentare è intervenuta dopo l'assemblea in parola.

Poiché però la nullità ha effetto retroattivo si ha che quell'assemblea ha, di fatto, operato con i vizi descritti sicchè tutte le decisioni ivi assunte sono invalide.

Dalla declaratoria di nullità degli articoli 7 e 9 del

regolamento del Condominio di Torre delle stesse che prevedono i delegati di zona discende la nullità di tutte le deliberazioni assunte dal condominio nell'assemblea del 11 gennaio 2014 restando così assorbiti tutti gli altri motivi di invalidità dei deliberati in parola dedotti dalle parti.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo:

PER QUESTI MOTIVI

IL TRIBUNALE

disattesa ogni diversa istanza ed eccezione e definitivamente pronunziando:

1) dichiara la nullità degli articoli 7 e 9 del REGOLAMENTO del Condominio Torre delle Stelle di Maracalagonis e Sinnai nella parte in cui disciplinano le figure dei cd delegati di zona;

2) dichiara per l'effetto la nullità dell'assemblea del Condominio Torre delle Stelle di Maracalagonis e Sinnai tenutasi in data 11 gennaio 2014 e la nullità di tutti i deliberati assunti in quella sede;

3) condanna il Condominio Torre delle Stelle di Maracalagonis e Sinnai in persona dell'amministratore pro tempore a rimborsare a tutte le altre parti del giudizio le spese del presente procedimento che si liquidano in complessivi € 7.500,00 (oltre rimborso forfetario, imposte ed accessori di legge), di cui € 7.200,00 quale compenso per la

prestazione professionale del legale ed € 300,00 per spese per compensi del legale oltre accessori di legge.

Cagliari 14/11/2015

Il Giudice Designato

dott. Vincenzo Aquaro